

VARIANTE AL PIANO PAESISTICO DI UNA PARTE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PRAGELATO

Documento programmatico: DGR n. 15-5174 del 05/06/2017
Adozione progetto di variante: DGR n. 33-5419 del 24/07/2017



Comune di Pragelato



Relazione illustrativa

Progetto:



SOCIETA' DI INGEGNERIA s.r.l.

In collaborazione con:



SOMMARIO

Premessa	2
1. Aspetti normativi.....	3
1.1 La normativa di riferimento.....	3
1.2 Attuazione della variante al Piano paesistico	3
2. Motivazioni e obiettivi della proposta di Variante	4
3 Pareri e osservazioni sul progetto di variante adottato.....	7
4. Documentazione fotografica	11
5. Contenuti specifici della Variante	20
6 Compatibilità con la pianificazione territoriale e paesaggistica di area vasta	30
7. Rapporti con le prescrizioni in materia di ambiente e di rischio idrogeologico.....	30
7.1. Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica ed alla Valutazione di Incidenza.....	30
7.2. Condizioni di rischio idrogeologico.....	30
8. Elenco delle modifiche agli elaborati del Piano paesistico vigente introdotte dalla Variante	32
9. Elenco degli elaborati della variante.....	32

Premessa

Il Comune di Pragelato è dotato di "Piano paesistico di una parte del territorio del Comune di Pragelato" approvato con D.C.R. n. 614-7539 del 04/05/1993.

Il Comune di Pragelato è inoltre dotato di P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 42 - 24667 del 22/06/1998. L'attuale Strumento Urbanistico è il risultato del P.R.G.C. originale approvato dalla Regione e dalle Varianti adottate e approvate nel tempo. In particolare con D.C.C. n. 20 del 20/12/2016 (pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 09/03/2017) è stata approvata la variante strutturale di adeguamento al P.A.I. del PRGC vigente ai sensi del comma 4, dell'art. 17 della L.R. 56/1977.

La presente variante al Piano paesistico vigente è di carattere puntuale e prende in esame, coerentemente con le finalità del Piano stesso, gli aspetti prevalentemente paesaggistici delle variate previsioni localizzative della capacità edificatoria residua, così come approfonditamente analizzato nel seguito.

1. Aspetti normativi

1.1 La normativa di riferimento

La variante al " Piano paesistico di una parte del territorio del Comune di Pragelato" è di competenza regionale e pertanto, ai sensi dell'art. 8bis, comma 8 della L.R. 56/1977 e s.m.i. segue le procedure di cui all'art. 7 della medesima legge. In particolare:

1. La Giunta regionale adotta il documento programmatico, comprensivo delle informazioni necessarie per il processo di VAS, che illustra i contenuti generali del PTR o del PPR o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, informa le province, la città metropolitana e la competente commissione consiliare permanente regionale **e trasmette gli atti all'autorità competente alla VAS e ai soggetti competenti in materia ambientale ai fini dell'espletamento della fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale, da concludere entro novanta giorni dalla trasmissione del documento programmatico.**

2. Decorso il termine di cui al comma 1, la Giunta regionale predispone e adotta il piano, comprensivo delle eventuali misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 **e lo trasmette** alle province e **alla città metropolitana che, entro i successivi sessanta giorni, esprimono parere con deliberazione consiliare** e lo trasmettono alla Regione. **Il piano è trasmesso inoltre all'autorità competente alla VAS e ai soggetti competenti in materia ambientale, che, nello stesso termine, possono fornire i propri contributi; contestualmente** è data notizia dell'adozione sul bollettino ufficiale della Regione, con indicazione dell'indirizzo del sito informatico in cui **chiunque può prendere visione degli elaborati al fine di far pervenire, nei successivi sessanta giorni, osservazioni**, anche ai fini del processo di VAS.

3. Decorsi i termini di cui al comma 2, entro i successivi novanta giorni, la Giunta regionale, esaminati i pareri e le osservazioni, compresi i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale consultati, tenuto conto del parere motivato di compatibilità ambientale e acquisito il parere della commissione tecnica urbanistica e della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario espresso in seduta congiunta entro trenta giorni dalla richiesta, assume le determinazioni del caso e procede, con provvedimento motivato, alla predisposizione degli elaborati definitivi.

4. Ai sensi dell'art 8 bis, comma 8, della l.r. 56/77 (Attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica): "Le varianti ai predetti piani paesistici di competenza regionale sono approvate con deliberazione della Giunta regionale" a seguito delle procedure sopra riportate.

1.2 Attuazione della variante al Piano paesistico

Ai sensi dell'art. 2.1 comma 3 e dell'art. 4.1 comma 1 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano paesistico vigente *le norme di cui ai Titoli 2° e 3° e gli elaborati grafici da esse richiamati sono immediatamente prevalenti (anche con effetto integrativo) su quanto prescritto, normato e contenuto nel P.R.G.C. del Comune di Pragelato.* Pertanto, a seguito dell'approvazione della variante in oggetto, l'individuazione localizzativa della nuova area di espansione risulterà "immediatamente prevalente" rispetto alle previsioni del PRGC vigente, che, al fine di dare attuazione agli interventi previsti, andrà adeguato ai contenuti della presente variante.

Il comune di Pragelato, ai sensi del comma 1 dell'art. 4.2 delle NTA, così come modificato dalla presente variante, provvederà ad adeguare il proprio strumento urbanistico alla presente variante al Piano paesistico entro un anno dalla sua entrata in vigore. In caso di mero recepimento delle indicazioni del P. Paes. e di verifica delle condizioni idrogeologiche le varianti di adeguamento rientreranno nelle fattispecie di cui al comma 9 dell'articolo 17 della l.r. 56/77.

2. Motivazioni e obiettivi della proposta di Variante

L'area oggetto di variante coincide con una porzione del territorio del Comune di Pragelato che comprende le borgate Plan e Pattemouche, localizzata lungo la strada per la Val Troncea.

La motivazione all'origine della variante è determinata dalla necessità di rilocalizzare la volumetria afferente all'area Ree3a di P.R.G., individuando una scelta localizzativa idonea a garantire un corretto inserimento paesaggistico-ambientale coerente con le finalità di tutela del Piano Paesistico.

La Variante al Piano Paesistico si è infatti resa necessaria in quanto, a seguito dell'approvazione della variante strutturale di adeguamento del P.R.G. di Pragelato al P.A.I. (D.C.C. n. 20 del 20/12/2016) la capacità edificatoria residua e non ancora attuata all'interno dell'area Ree3a, localizzata in località Plan, in ambito inserito nel Piano Paesistico di parte del territorio di Pragelato, non può essere realizzata in loco poiché ricadente in zona di rischio idrogeologico 3a. Tale capacità edificatoria, pari a 11.200 mc, viene destinata, dalla variante sopra citata, ad attività turistico-ricettive e potrà essere rilocalizzata solo con specifica variante urbanistica.

Infatti, come richiamato nel parere della Regione Piemonte (prot. 21681 del 25/08/2016 della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio - Settore copianificazione urbanistica area nord-ovest) relativo alla Proposta tecnica del progetto definitivo della citata variante di adeguamento al PAI, la Conferenza di copianificazione, nella seconda seduta del 04 maggio 2015, aveva disposto che:

"... Il Progetto Preliminare dovrà inoltre contenere una norma transitoria che preveda:

- la capacità edificatoria in località Plan (area Ree3a) che ricade in classe IIIa non può essere localizzata fino all'approvazione di una specifica variante urbanistica;*
- tale capacità edificatoria viene destinata ad attività turistico - ricettive;*
- con successiva variante il Comune di Pragelato si impegna a valutare la soluzione più idonea per tale capacità edificatoria, fermo restando che strutture turistico - ricettive dovranno essere localizzate in ambiti adeguati sotto il profilo della ricettività e della fruizione sportiva e per il tempo libero."*

A seguito di una ricognizione sul territorio effettuata da parte del Comune di Pragelato e delle valutazioni effettuate in sede di Conferenza di copianificazione sulle possibili aree di atterraggio della volumetria propria dell'area Ree3a da rilocalizzare, sono state esaminate due possibili aree alternative all'interno della Zona di Approfondimento Urbanistico (ZAU) del Piano Paesistico vigente, adiacenti a una struttura turistico-ricettiva esistente (ipotesi 1 e ipotesi 2).

Una attualmente occupata dal parcheggio ad est dell'area Ree1 e dell'insediamento turistico ricettivo esistente e l'altra a nord dell'area Ree1, sempre in adiacenza all'edificio esistente. In sede di variante di adeguamento al P.A.I., sono stati condotti alcuni approfondimenti idraulici e geologici su tali aree, che sono state entrambe classificate in classe di rischio idrogeologico IIb.

A seguito dell'approvazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.A.I. risultano pertanto compatibili al trasferimento di capacità edificatoria, dal punto di vista

idrogeologico, sia l'ambito ad est che quello a nord dell'area Ree1. Tali aree non sono tuttavia compatibili dal punto di vista urbanistico, essendo attualmente destinate entrambe dal Piano paesistico vigente a servizio pubblico (parcheggi e verde). Entrambi gli ambiti risultano adiacenti al tessuto edificato esistente e presentano contemporaneamente criticità e vantaggi ad accogliere la rilocalizzazione della capacità edificatoria residua. Il primo ambito (ad est dell'area Ree1) interesserebbe la zona verso il torrente Chisone al di sotto della strada per la Val Troncea, individuata dal Piano Paesistico quale limite fisico delle nuove edificazioni ma, nello stesso tempo, occuperebbe un'area già compromessa e impermeabilizzata per la presenza dell'ampio parcheggio esistente. Tale area richiederebbe tuttavia la modifica del tracciato dell'attuale strada di accesso alla Val Troncea con la realizzazione di una nuova viabilità in asfalto. Il secondo ambito (a nord dell'area Ree1) risulta più idoneo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, in quanto l'area di ricaduta della volumetria verrebbe localizzata in continuità con l'edificato esistente, a completamento dello stesso, in coerenza con le finalità del Piano paesistico e con le prescrizioni specifiche definite per ogni ambito tutelato, quale quello in esame, dal Piano paesaggistico regionale riadottato con Deliberazione di Giunta regionale n.20-1442 del 18/05/2015, nel Catalogo dei beni paesaggistici Prima parte (scheda B071: D.M. 1 agosto 1985 (Galassino) "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio della Val Troncea ricadente in comune di Pragelato") e nel contempo consente il mantenimento del parcheggio e della viabilità esistente.

Riguardo alle due possibili alternative in un primo tempo è stata individuata come area per il trasferimento di volumetria, in quanto immediatamente disponibile all'attuazione delle previsioni urbanistiche, quella posta ad est dell'area Ree1 su parte dell'attuale parcheggio, riconosciuta anche mediante D.C.C. n. 3 del 27/03/2017 del Comune di Pragelato. Successivamente alla data della suddetta Deliberazione comunale si è resa disponibile l'area a nord dell'area Ree1, rendendo pertanto possibile valutare il trasferimento della capacità edificatoria anche in tale ambito.

Per tale motivo il **Documento programmatico** della variante al Piano paesistico, adottato con **Deliberazione della Giunta Regionale n. 15-5134 del 05/06/2017**, ha ricompreso entrambi gli ambiti come possibili alternative per l'atterraggio/trasferimento della capacità edificatoria proveniente dall'area Ree2, fornendo le prime indicazioni per individuare, tra le due possibili alternative localizzative, la soluzione più adeguata sotto il profilo paesaggistico, ambientale e urbanistico.

Al termine dell'espletamento della fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla **base dei seguenti pareri pervenuti, è stata individuata, quale soluzione ottimale dal punto di vista paesaggistico, ambientale e urbanistico quella posta a nord dell'area Ree1** (ipotesi 2 del Documento programmatico):

- parere dell'Ente di gestione delle aree protette delle Alpi Cozie (prot. n. 132 del 20/06/2017);
- parere della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino (prot. n. 9474-34.19.01/201);

- Relazione istruttoria dell'Organo Tecnico Regionale (prot. n. 15934 del 05/07/2017)

Tale ipotesi localizzativa è risultata più idonea dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, in quanto l'area di ricaduta della volumetria viene localizzata in continuità con l'edificato esistente, a completamento dello stesso, in coerenza con le finalità del Piano Paesistico e con le prescrizioni specifiche definite per ogni ambito tutelato, quale quello in esame, dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, nel Catalogo dei Beni Paesaggistici - Prima parte (scheda B071: D.M. 1 agosto 1985 (Galassino) "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio della Val Troncea ricadente in comune di Pragelato") e nel contempo consente il mantenimento del parcheggio e della viabilità esistenti. Si sottolinea che la variante in oggetto non incide sul perimetro del suddetto bene paesaggistico e non modifica il perimetro complessivo del Piano paesistico vigente.

Inoltre, come evidenziato nella Relazione Istruttoria dell'O.T.R., dal punto di vista scenico l'ipotesi localizzativa prescelta incide in minor misura sulla percezione delle visuali che caratterizzano l'immagine dei luoghi e che hanno il loro fulcro nella viabilità di ingresso alla Val Troncea: la percezione del fondale montano non subisce, infatti, sensibili variazioni in quanto la sagoma dei nuovi interventi si sovrappone a quella del nucleo edificato già esistente e risulta da questa assorbita.

Per le suddette motivazioni è risultato necessario procedere ad una variante al Piano paesistico, ai sensi degli artt. 7 e 8 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., i cui **obiettivi principali** sono pertanto:

- Trasferire la cubatura dall'area Ree2 (parzialmente stralciata) all'area Ree1, in ampliamento;
- Garantire un corretto inserimento dal punto di vista urbanistico, ambientale e soprattutto paesaggistico della nuova area in ampliamento all'area Ree1;
- Attuare una riqualificazione e valorizzazione generale delle aree all'interno della Z.A.U.

3 Pareri e osservazioni sul progetto di variante adottato

La Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-5419 del 24/07/2017, pubblicata sul B.U.R. n. 30 del 27 luglio 2017, ha adottato la variante al "Piano Paesistico di una parte del territorio del Comune di Pragelato" e l'ha trasmessa alla Città Metropolitana, all'autorità competente alla VAS e ai soggetti competenti in materia ambientale, che hanno provveduto ad esprimere i pareri di competenza.

Decorsi i termini di legge sono pervenuti i seguenti pareri:

- Direzione regionale Ambiente, governo e tutela del territorio (prot. n. 21785 del 22/09/2017);
- Direzione regionale Agricoltura (prot. n. 36104 del 03/10/2017);

A seguito del deposito della documentazione sono pervenute osservazioni da parte della Città Metropolitana (prot. n. 110688/lb8 del 21/09/2017), quale soggetto con competenza ambientale; non sono invece pervenute osservazioni da parte di privati o soggetti terzi.

La Commissione Tecnica Urbanistica (CTU) si è riunita in data 04/10/2017 in seduta congiunta con la Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario esprimendo parere favorevole in merito alla variante in oggetto.

La Giunta regionale con D.G.R. n. 39-5758 del 09/10/2017 ha espresso, in qualità di autorità competente per la VAS, parere motivato, di cui all'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 152/2006, con alcune indicazioni e raccomandazioni, sulla base delle quali si è provveduto alle modifiche del presente Piano.

In collaborazione con l'autorità competente per la VAS e tenendo conto degli esiti delle consultazioni e delle osservazioni contenute nella Relazione istruttoria dell'Organo tecnico regionale, sono stati predisposti gli elaborati definitivi della variante in oggetto, apportando le seguenti modifiche al progetto adottato:

- Eliminata l'indicazione di "strada di Tipo C" nel tratto di strada sterrata tra l'area dell'ex campeggio e il torrente Chisone (modificate le tavole PR.3 e PR.5);
- Integrate le Norme tecniche di attuazione specificando quali interventi connessi all'ampliamento dell'insediamento turistico ricettivo si configurano come compensazione e quali come mitigazione (modificati i seguenti articoli delle NTA: 2.10 e 2.15 e 3.5 (Tavola 4a del Repertorio ragionato per la composizione architettonica). Si rimanda inoltre al Rapporto ambientale in cui è approfondita la specifica tematica di compensazioni e mitigazioni;
- Integrate le Norme tecniche di attuazione prescrivendo che per i parcheggi lungo la strada di accesso alla Val Troncea si dovrà, preventivamente all'attuazione, effettuare una valutazione d'incidenza condotta a livello di screening (modificato l'articolo 2.15 delle NTA);
- Integrate le Norme tecniche di attuazione specificando che la porzione di area edificabile Ree2 rilocalizzata nell'area Ree1b, dovrà essere destinata ad area per spazi

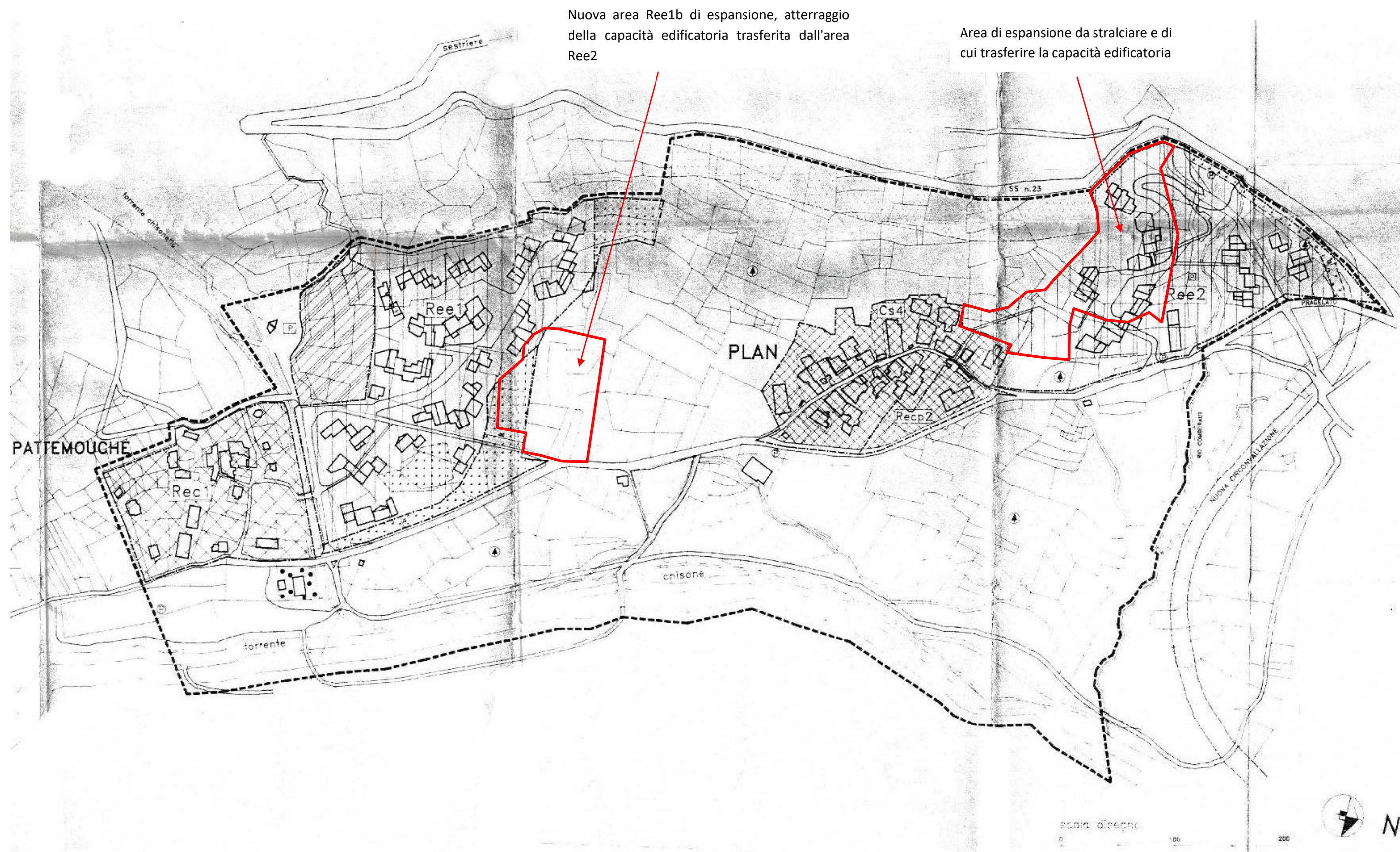
pubblici, verde o parco per il gioco e lo sport (modificato il comma 4, articolo 2.10 delle NTA);

- Integrate le Norme tecniche di attuazione specificando che l'analisi agronomica, da effettuarsi prima della realizzazione delle opere a verde, è finalizzata ad individuare le specie arboree ed arbustive che, nel lungo periodo, garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono (modificato il comma 4, articolo 2.10 delle NTA);
- Integrate le Norme tecniche di attuazione specificando che il procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.lgs 142/2004 provvederà a specificare i tempi e le modalità esecutive di attuazione delle opere di mitigazione e compensazione, che dovranno comunque essere attuate (sia per le mitigazioni che le compensazioni) contestualmente, al fine di pervenire il più possibile, al termine dei lavori, allo stato definitivo dei luoghi atteso dal Piano paesistico e riconosciuto dal Ppr (modificato l'articolo 3.3 delle NTA - Repertorio ragionato per la composizione architettonica);
- Integrate le Norme tecniche di attuazione specificando che per l'eventuale utilizzo di geocelle inerbite si utilizzino prodotti rispondenti alle caratteristiche minime, in termini di resistenza alle radiazioni UV e alle variazioni termiche, tipiche dell'ambiente montano, enunciate nel Prezzario Regionale alla voce 18.A85.A20 (modificato il comma 4, articolo 2.10 delle NTA).

Legenda:

-  Perimetro del Piano Paesistico vigente
-  Perimetro del Sito di Importanza Comunitaria
della Val Troncea (IT 111 0080)
-  Perimetro Zona di Approfondimento Urbanistico (ZAU) vigente
-  Perimetro Zona di Approfondimento Urbanistico (ZAU) in variante
-  Aree non oggetto di variante

Planimetria generale di Piano Paesistico con indicazione dell'ampliamento del perimetro della ZAU



Stralcio del Piano Paesistico vigente con individuazione delle aree oggetto di variante

4. Documentazione fotografica

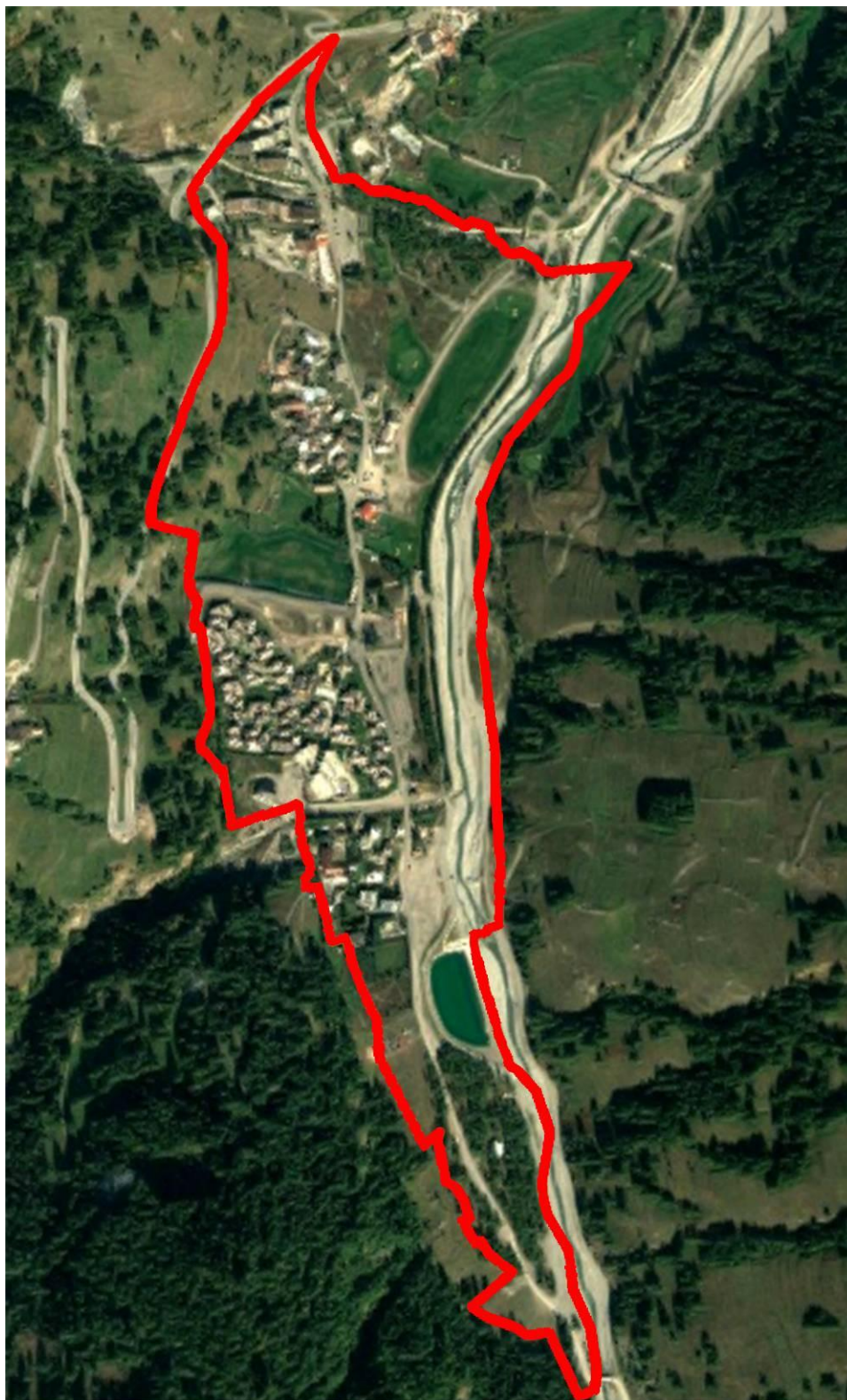


Foto aerea con individuazione della Z.A.U. modificata dalla presente variante



Foto aerea dello stato attuale, particolare della struttura turistica esistente a Pattemouche, con l'individuazione dell'area oggetto di variante



Edifici esistenti visti dall'attuale strada di accesso alla Val Troncea (©2017Google)



Area libera a nord della struttura turistico ricettiva esistente sede della nuova area Ree1b, sulla destra campo pratica golf e sulla sinistra strada di accesso alla Val Troncea (©2017Google)



Area libera a nord della struttura turistico ricettiva esistente sede della nuova area Ree1b, sulla destra campo pratica golf e sulla sinistra accesso di servizio alla struttura (©2017Google)



Vista dell'attuale parcheggio antistante l'insediamento turistico ricettivo esistente (sulla destra) oggetto di riqualificazione (©2017Google)



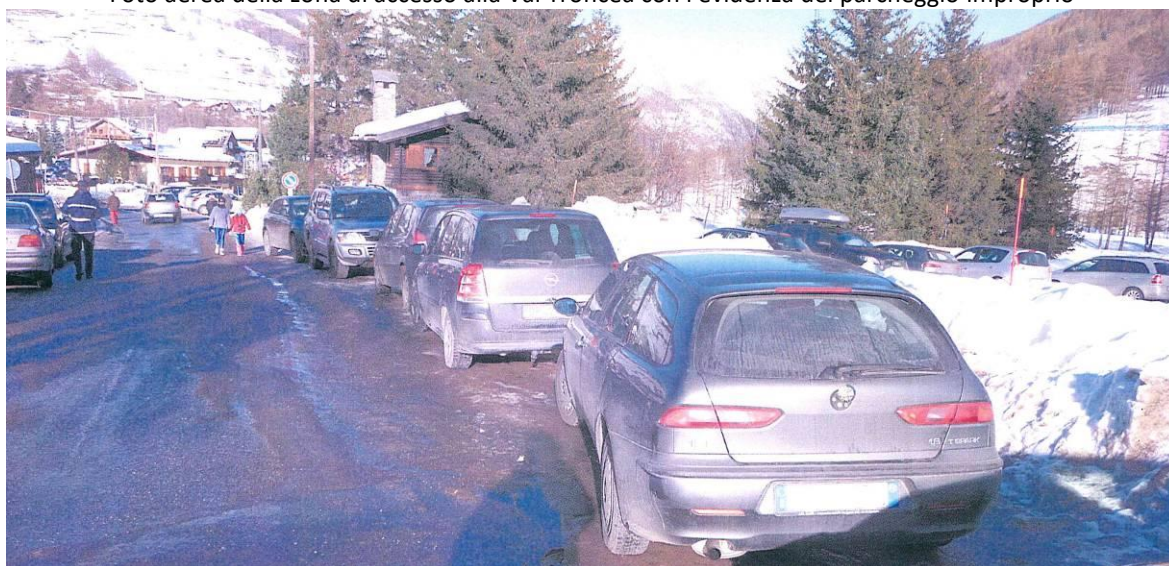
Vista dell'attuale parcheggio antistante l'insediamento turistico ricettivo esistente (di fronte e sulla destra) oggetto di riqualificazione (©2017Google)



Vista da nord ovest (dalla SS23) dell'attuale insediamento turistico



Foto aerea della zona di accesso alla Val Troncea con l'evidenza del parcheggio improprio



Il fenomeno della sosta impropria interessa anche la viabilità asfaltata di accesso alla Val Troncea, in tale zona soprattutto nella stagione invernale



Vista dell'area attualmente utilizzata a parcheggio di cui è prevista la riqualificazione confermando la destinazione a parcheggio pubblico, in parte già presenti nel Piano paesistico (©2017Google)



Vista dell'area attualmente utilizzata a deposito sul cui sedime è previsto il ripristino dell'area con la rimozione dei residui e del cumulo di pietrame presente sul lato ovest e attuazione di pratiche agronomiche (mandature o letamazioni), che favoriscano il recupero della vegetazione (©2017Google)



Vista dell'area attualmente utilizzata a parcheggio improprio di cui è prevista la riqualificazione confermando la destinazione a parcheggio pubblico (©2017Google)



Vista dell'area attualmente utilizzata a parcheggio improprio di cui è prevista la riqualificazione confermando la destinazione a parcheggio pubblico (©2017Google)



Vista dell'area attualmente utilizzata a parcheggio improprio di cui è prevista la riqualificazione confermando la destinazione a parcheggio pubblico (©2017Google)



Vista dell'area attualmente utilizzata a parcheggio improprio di cui è prevista la riqualificazione confermando la destinazione a parcheggio pubblico (©2017Google)



Individuazione su foto aerea dell'area attualmente destinata a zona di espansione residenziale Ree2 (area di PRGC Ree3b) di cui è previsto lo stralcio ed il trasferimento di capacità edificatoria (©2017Google)

5. Contenuti specifici della Variante

Sulla base delle suddette motivazioni e obiettivi la variante al Piano Paesistico, prendendo atto delle condizioni di rischio idrogeologico individuate dall'adeguamento del P.R.G. al PAI, manterrà libera l'area non urbanizzata e non edificata (porzione della Ree2) in località Plan ricadente in classe IIIa e trasferirà l'area di espansione nell'area immediatamente a nord dell'area Ree1. La presente variante coglie inoltre l'occasione per stralciare la porzione di area Ree2 non urbanizzata e libera da edificazioni che collega i due nuclei del Plan (quello di impianto originario e di nuova realizzazione). Parte di tale ambito risulta in classe di rischio IIIa e parte in classe II, tuttavia, coerentemente con le attuali disposizioni regionali in materia paesaggistica ed ambientale, si ritiene opportuno limitare l'edificazione al margine del nucleo di impianto originario ed eliminare la previsione di continuità tra i due nuclei.

Nel dettaglio sono previste le seguenti modifiche:

- Una porzione dell'area Ree2 (area di PRGC Ree3a), pari a 1,1300 ha, deve essere rilocalizzata e la relativa capacità edificatoria (pari a 11.200 mc) deve essere trasferita in una nuova area di espansione con destinazione turistico-ricettiva. La nuova area Ree1b, pari a 0,5146 mq, occupa parte dell'area Ree1, attualmente libera, (circa 0,1600 ha) e parte dei lotti liberi (parzialmente utilizzati a parcheggio) compresi tra la struttura turistica e il campo pratica del golf (circa 0,3550 ha). L'area ricade completamente in classe di rischio IIb (come da stralcio di progetto con la sovrapposizione delle classi di rischio idrogeologico).

La nuova area **Ree1b** ha le seguenti caratteristiche:

Superficie territoriale: 0,5146 ha

Capacità insediativa: 11.200,0 mc

Destinazioni ammesse: Turistico ricettivo

Residenza custode/addetti

Commercio, Terziario, attività accessorie

Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato

I parametri edilizi (altezza, rapporto massimo di copertura, distanze minime tra fabbricati e confini, ecc.) dovranno rispettare le prescrizioni dei PEC approvati per l'area Ree1, coerenti con le indicazioni del Piano Paesistico, contenute in particolare nel "Repertorio Ragionato di composizione architettonica", di cui al successivo Titolo 3°.

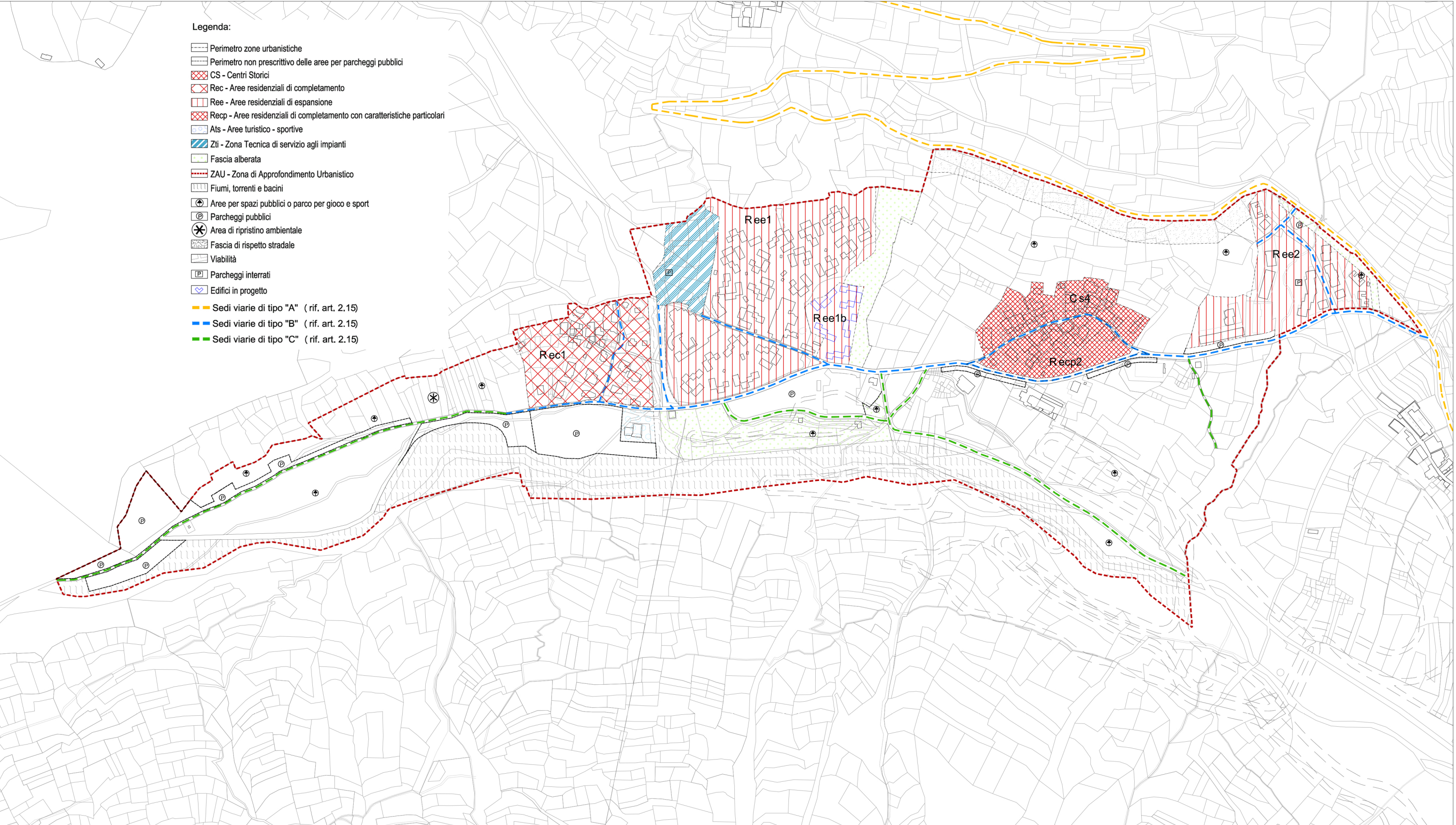
Quale misura di mitigazione dovrà essere garantito il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso mediante l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Si evidenzia che a fronte del parziale stralcio pari a 1,1300 ha dell'area Ree2 (trasformata in area a verde pubblico) vengono inseriti con la nuova area Ree1b 0,5146 ha. Rispetto al consumo di suolo si sottolinea che **il consumo di suolo si riduce**.

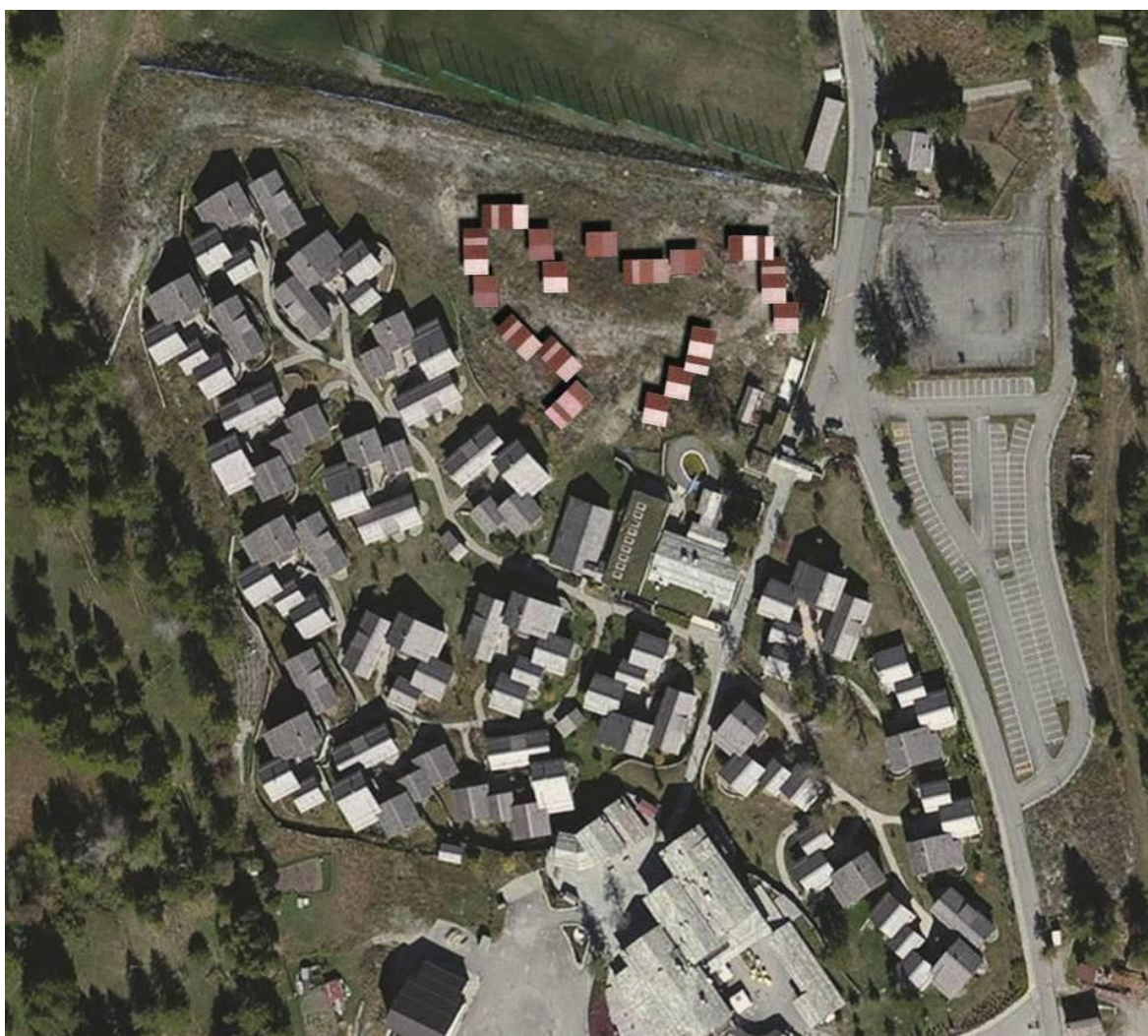
La planimetria di progetto contiene l'indicazione "Edifici in progetto", quale simulazione attuativa della capacità edificatoria propria dell'area Ree1b. Tale disposizione planimetrica è dettata dall'estensione della classe di rischio IIb, in cui è ammessa la nuova edificazione, e risponde alle specifiche esigenze di carattere turistico - ricettivo (dimensione e orientamento dei fabbricati, realizzazione di uno spazio aperto baricentrico agli edifici). Si sottolinea che ai sensi del comma 4 dell'art. 2.9 delle NTA *le rappresentazioni planimetriche relative alla edificazione consentita nella "Z.A.U." hanno esclusivamente valore di rappresentazione del prodotto edilizio ottenibile applicando le norme ed i principi del Piano paesistico*. In sede di permesso di costruire convenzionato verranno definite *le caratteristiche planimetriche e quantitative degli insediamenti, che non potranno peraltro prescindere dall'applicazione delle indicazioni di cui al Piano paesistico, con riferimento al "Repertorio Ragionato per la composizione architettonica"*.

Conseguentemente alla suddetta modifica si rendono necessari i seguenti interventi:

- quale misura di mitigazione l'ampliamento della zona a "fasce alberate", che dovranno essere realizzate "a macchia" e non a filari, tra la nuova area Ree1b ed il campo pratica golf, utilizzando le specie autoctone individuate dall'analisi agronomica da effettuare prima della realizzazione delle opere a verde;
- quale misura di compensazione la riqualificazione complessiva dell'attuale parcheggio a est dell'area Ree1 con modifica delle fasce alberate, sostituzione delle superfici in asfalto esistenti con pavimentazioni permeabili o semipermeabili e integrazione della copertura arborea esistente tra il torrente Chisone e la viabilità di accesso alla Val Troncea con nuove piantumazioni;



Planimetria di progetto della variante al Piano Paesistico vigente



Sovrapposizione su foto aerea esistente della simulazione attuativa di progetto (tetti in colore rosso)



Vista stato attuale dal versante in destra orografica del torrente Chisone



Fotoinserimento della simulazione attuativa di progetto, vista dal versante in destra del torrente Chisone

Oltre alla rilocalizzazione della capacità edificatoria la variante propone altre modifiche al Piano paesistico, alcune direttamente connesse all'individuazione della nuova area di ricaduta, altre volte alla riqualificazione e valorizzazione generale dell'ambito territoriale compreso nella Z.A.U. e quali misure di compensazione dell'intervento in progetto. In particolare sono state individuate le seguenti modifiche:

- la conversione della porzione dell'area Ree2 (area di PRGC Ree3a), da rilocalizzare, in area a servizi;
- lo stralcio, già illustrato in precedenza, della porzione di area Ree2, non urbanizzata e ancora libera da edificazioni, prevista tra i due nuclei del Plan (quello di impianto originario e quello di nuova realizzazione). Tale stralcio si ritiene opportuno al fine di limitare l'edificazione al margine del nucleo di impianto storico, evitando in tal modo la saldatura tra i due nuclei
- quale opera di compensazione, la riqualificazione complessiva dell'attuale parcheggio a est dell'area Ree1 con modifica delle fasce alberate, sostituzione delle superfici in asfalto esistenti con pavimentazioni permeabili o parzialmente permeabili e integrazione della copertura arborea esistente tra il torrente Chisone e la viabilità di accesso alla Val Troncea con nuove piantumazioni.
- ampliamento della "Zona di approfondimento urbanistico": al fine di ricomprendere cartograficamente i siti in cui si concentra la massima presenza umana (rif. relazione Piano paesistico vigente) nella parte a sud di Pattemouche verso l'ingresso della Val Troncea e integrare le norme di piano. Si sottolinea che le aree ricomprese nell'ampliamento della ZAU e previste dal Piano paesistico come inedificabili permangono tali e sono assoggettate a interventi di riqualificazione regolamentati;
- quale opera di compensazione l'individuazione cartografica e regolamentazione normativa delle aree a parcheggio lungo la strada di accesso al Parco della Val Troncea, già utilizzate a tale scopo in modo improprio, e incremento dell'attuale numero di posti auto;
- la ristrutturazione edilizia dell'edificio dell'ex campeggio nel rispetto dei contenuti del "Repertorio ragionato per la composizione architettonica" di cui al Titolo 3° delle NTA" e la riqualificazione complessiva dell'area (area Ac1 del PRGC vigente) di proprietà comunale, da destinare ad area a servizi pubblici, per la pratica sportiva e polo di sci di fondo, quali opere di compensazione connesse agli interventi di realizzazione delle volumetrie da ricollocare, ai fini della valorizzazione dell'area di accesso alla Val Troncea.
- integrazione del "Repertorio ragionato per la composizione architettonica" di cui al Titolo 3° delle NTA a garanzia della qualità architettonica e dell'inserimento nel contesto naturale e costruito dei nuovi interventi (tipologie edilizie, materiali, pavimentazioni stradali e parcheggi, ecc.)

In particolare, quale azione di mitigazione, sarà prescritto per gli edifici di replicare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati esistenti, realizzati con tetti a falda in scandole di legno, facciate in intonaco e legno, parapetti in legno, coerentemente con il Repertorio e per la pavimentazione di strade (ad eccezione della viabilità principale di accesso alla val Troncea fino al lago artificiale) e

parcheggi è previsto il mantenimento a sterrato o l'utilizzo di geocelle inerbite o di stabilizzato sciolto additivato con effetto sterrato, che garantiscano, oltre ad un corretto inserimento nel paesaggio un buon livello di permeabilità. I parcheggi dovranno essere delimitati, rispetto ad eventuali aree verdi limitrofe, con staccionate in legno.



Esempi di realizzazioni di viali in stabilizzato sciolto additivato



Schema e foto esemplificativa di pavimentazione carrabile in geocelle inerbite



Esempi di realizzazioni di staccionate in legno

A seguito della ricezione dei pareri espressi nella fase di specificazione dei contenuti del rapporto ambientale sono state recepite le seguenti osservazioni e condizioni:

- eliminata la previsione di area a parcheggi individuata in cartografia come P3 (vd.

documento di screening) e, quale misura di compensazione, il ripristino dell'area con la rimozione dei residui e del cumulo di pietrame presente sul lato ovest e attuazione di pratiche agronomiche (mandrature o letamazioni), che favoriscano il recupero della vegetazione;



- limitate le aree a parcheggio nelle sole porzioni in cui sono presenti ambiti sterrati o con vegetazione fortemente degradata;
- per i parcheggi lungo la strada di accesso alla Val Troncea, situati all'interno del perimetro del Sito Rete Natura 2000 IT1110080 "Val Troncea", inserito in normativa l'obbligo, preventivamente all'attuazione, di effettuare una valutazione d'incidenza condotta a livello di screening ai sensi dell'art. 43 della l.r. 19/2009 e di dare comunicazione preventiva al soggetto gestore del Sito natura 2000 dell'avvio dei lavori e della conclusione dei medesimi. Per tali interventi è stato inoltre prescritto il rispetto delle "Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte", approvate con d.g.r. n. 54-7409 del 7.04.2014 e modificate con d.g.r. n. 22-368 del 29.09.2014, con d.g.r. n. 17-2814 del 18.01.2016 e con d.g.r. n. 24-2976 del 29.02.2016 e delle "Misure di conservazione sito-specifiche", approvate con d.g.r. n. 53-4420 del 19.12.2016.

Il Comune di Pragelato ha infine evidenziato alcune esigenze connesse con la corretta gestione del territorio e degli strumenti di pianificazione e ulteriori lievi modifiche da inserire nella variante al Piano paesistico:

- aggiornamento della base cartografica del Piano Paesistico su supporto digitale al fine di agevolare la pubblicazione dello strumento urbanistico sul SIT del Comune di Pragelato;
- adeguamento dei confini sud ed est dell'area Ree1 come da risultanze dello stato di fatto;
- adeguamento del confine nord dell'area Rec1 come da risultanze dello stato di fatto;
- aggiornamento delle Norme tecniche di Attuazione a seguito della presente variante e dell'aggiornamento della base cartografica. In particolare, dal punto di vista quantitativo, si prevede quanto segue:

Piano paesistico vigente			Proposta di variante		
Sigla area	Superficie Territoriale	Volumetria	Sigla area	Sup. Territ.	Volumetria
Ree1	5,5 ha	55.000 mc	Ree1	4,5580 ha	Esistente (55.000,0 mc)
			Ree1b	0,5146 ha	11.200 mc
Ree2	4 ha	40.000 mc	Ree2	2,1658 ha	Esistente (28.800,0 mc)
Totale	9,5 ha	95.000 mc		7,2384 ha	95.000 mc

- corretta rappresentazione del lago artificiale e riperimetrazione delle aree limitrofe sulla base dell'effettivo stato dei luoghi. L'area dell'ex campeggio, di proprietà comunale, viene prevista ad area a servizi pubblici, per la pratica sportiva e polo di sci di fondo;
- inserimento di norme specifiche per consentire, all'interno delle Zone tecniche di servizio agli impianti (Zti), la realizzazione di manufatti a servizio dell'impianto;
- inserimento di norme specifiche per consentire l'adeguamento (ristrutturazione edilizia, ampliamenti del 20%, realizzazione di locali tecnici) dell'edificio denominato "Mulino di Laval", all'interno del Parco della Val Tronca.

6 Compatibilità con la pianificazione territoriale e paesaggistica di area vasta

Riguardo agli aspetti urbanistici e alla pianificazione territoriale si ritiene che il contenuto oggetto della Variante non sia in contrasto con i contenuti dei Piani sovracomunali oggi vigenti. Si rimanda ai contenuti del Rapporto ambientale per l'analisi di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica di area vasta: Piano territoriale regionale (Ptr), Piano paesaggistico regionale (Ppr) e Piano Territoriale di Coordinamento 2 (PTC2).

7. Rapporti con le prescrizioni in materia di ambiente e di rischio idrogeologico

In merito ai temi elencati nel titolo del presente capitolo, la valutazione dei contenuti oggetto di variante è stata effettuata con riferimento alle seguenti disposizioni:

1. Aspetto Ambientale: L.R. 40/98, D.Lgs 152/2006, DGR n. 12-8931 del 09/06/2008 e DGR n. 25-2977 del 29/02/2016;
2. Aspetto Geologico: PAI, Circolare Regionale 7/LAP; elaborati geologici del P.R.G.C. vigente, D.G.R. n. 64-7417 del 07-04-14;

7.1. Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica ed alla Valutazione di Incidenza

Per quanto attiene gli aspetti ambientali si rimanda ai contenuti del Rapporto ambientale allegato alla presente variante al Piano Paesistico vigente. Si specifica che l'Ente di gestione delle aree protette delle Alpi Cozie, con parere prot. n. 132 del 20/06/2017, ha espresso giudizio positivo condizionato di valutazione di incidenza.

7.2. Condizioni di rischio idrogeologico

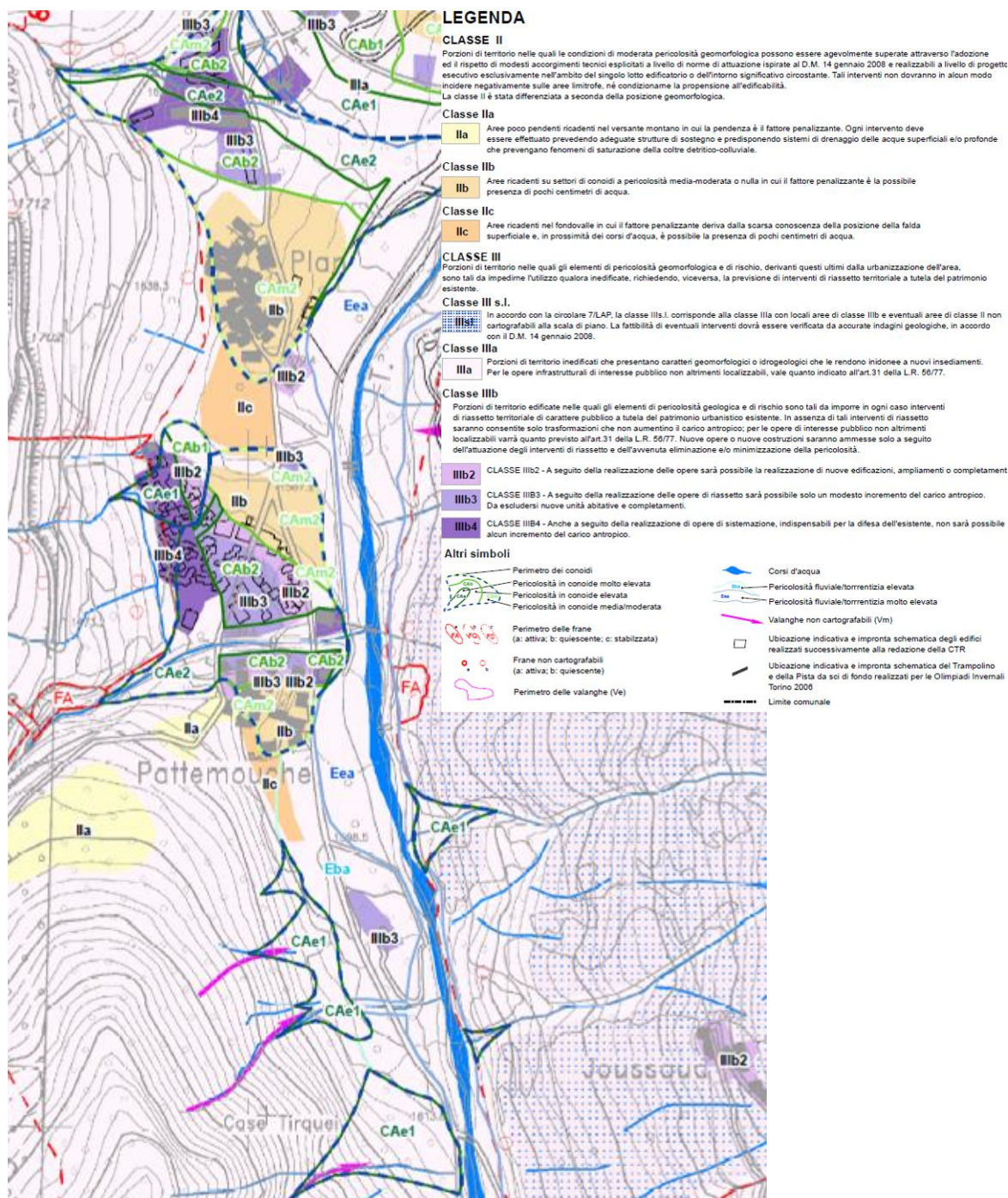
Il PRG del Comune di Pragelato risulta adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e riporta nell'elaborato "Carta di sintesi" e sulle tavole di Piano (in sovrapposizione con la zonizzazione urbanistica) la classificazione delle aree di Piano sulla base della situazione di rischio.

Le modifiche oggetto di variante non incidono in alcun modo sul quadro del dissesto e sulla classificazione del rischio idrogeologico.

Si sottolinea inoltre che la nuova area di espansione e completamento in progetto ricade in classe IIb. All'interno della classe II sono comprese le porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, legati al basso grado del dissesto idrogeologico, e geotecnica, derivanti dalla scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni di fondazioni e della posizione della falda superficiale, per le quali dovranno essere approntate le necessarie misure e essere predisposti gli accorgimenti tecnici dettati dal DM 14 gennaio 2008 realizzati, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del

singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

In ogni caso l'attuazione degli interventi previsti dalla presente variante è subordinata al rispetto delle prescrizioni geologiche di cui al P.R.G. vigente da verificarsi in sede di adeguamento del P.R.G. al P.PAES. e di progettazione degli interventi stessi.



Stralcio della carta di sintesi del PRGC vigente

8. Elenco delle modifiche agli elaborati del Piano paesistico vigente introdotte dalla Variante

Le suddette variazioni comporteranno le seguenti modifiche agli elaborati del Piano paesistico vigente in sede di Progetto preliminare:

- PR.2 Progetto di Piano paesistico - scala 1:10.000
- PR.3 Confronto tra le previsioni planimetriche di P.R.G.C. e di Piano paesistico - scala 1:2.500
- PR.4 Confronto tra le previsioni planivolumetriche di P.R.G.C. e di Piano paesistico
- PR.5 Rappresentazione analitica del Piano per le Z.A.U. - scala 1:2.000
- Norme tecniche di attuazione

9. Elenco degli elaborati della variante

La presente variante al Piano Paesistico è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- PR.2 Progetto di Piano paesistico - scala 1:10.000
- PR.3 Confronto tra le previsioni planimetriche del Piano Paesistico vigente e della variante - scala 1:2.000
- PR.4 Confronto tra lo stato di fatto e le previsioni planivolumetriche della variante di Piano Paesistico
- PR.5 Rappresentazione analitica del Piano per le Z.A.U. - scala 1:2.000
- Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano paesistico di Pragelato
- Rapporto ambientale
- Monitoraggio ambientale
- Sintesi non tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione (versione completa modificata a seguito della variante)